

別紙1 定義集

本契約において使用する用語の定義は、次のとおりとする。

- (1) 「移転」とは、市営常光寺改良住宅、市営浜つばめ改良住宅、市営浜つばめ住宅、市営西川住宅及び市営西川平七改良住宅の入居者の建替住宅への移転を個別に又は総称していう。
- (2) 「移転雑費」とは、移転料のうち、移転等の後に支払う費用をいう。
- (3) 「移転支援企業」とは、構成企業のうち、入居者移転支援業務を行う●をいう。
- (4) 「移転支援業務」とは、入居者の建替住宅への移転に係る支援等に関する業務をいう。
- (5) 「移転支援業務費」とは、入居者移転支援業務を実施するにあたり要する費用のうち、移転支援実費を除く費用をいう。
- (6) 「移転支援実費」とは、移転料、民間住宅移転支援金、並びに移転料及び民間住宅支援金の振込手数料をいう。
- (7) 「移転支援代表者」とは、移転支援企業のうち移転支援企業を統括する●をいう。
- (8) 「移転等」とは、移転及び退去等を個別に又は総称していう。
- (9) 「移転入居者」とは、入居者のうち建替住宅に移転する者をいう。
- (10) 「移転料」とは、入居者の移転等に対して入居者に支給する費用で、動産移転料、移転雑費、及び設備等移設費から構成される費用をいう。
- (11) 「解体撤去対象区域」とは、解体撤去工事の実施場所となる市営住宅の立地する「解体撤去対象区域（常光寺）」、「解体撤去対象区域（浜つばめ）」、「解体撤去対象区域（西川）」、及び「解体撤去対象区域（西川平七）」の4つの区域を個別に又は総称していう。
- (12) 「解体撤去対象区域（常光寺）」とは、別紙4の1の地積測量図記載の赤線で囲まれた範囲内の土地である市営常光寺改良住宅の立地する解体撤去対象区域をいう。
- (13) 「解体撤去対象区域（西川）」とは、別紙4の3の地積測量図記載の赤線で囲まれた範囲内の土地である市営西川住宅の立地する解体撤去対象区域をいう。
- (14) 「解体撤去対象区域（西川平七）」とは、別紙4の4の地積測量図記載の赤線で囲まれた範囲内の土地である市営西川平七改良住宅の立地する解体撤去対象区域をいう。
- (15) 「解体撤去対象区域（浜つばめ）」とは、別紙4の2の地積測量図記載の赤線で囲まれた範囲内の土地である市営浜つばめ改良住宅及び市営浜つばめ住宅の立地する解体撤去対象区域をいう。
- (16) 「関連する公共施設等」とは、本事業契約に基づき構成企業が事業用地内に整備する（仮称）若草住宅建替事業要求水準書（市営住宅整備業務編）「第4 市営住宅整備業務に関する要求水準」「2 施設計画」「(3) 関連する公共施設等」の項に記載の施設等を個別に又は総称していう。
- (17) 「既存住宅」とは、市営常光寺改良住宅、市営浜つばめ改良住宅、市営浜つばめ住宅、市営西川住宅及び市営西川平七改良住宅にある住棟並びにそれらの付帯施設を個別に又は総称していう。
- (18) 「既存住宅等」とは、解体撤去の対象とする、若草事業用地に残存する地下埋設物、既存住宅、及び既存店舗等を個別に又は総称していう。
- (19) 「既存店舗等」とは、市営常光寺改良住宅に所在する店舗及び作業所、並びにその付帯施設をいう。
- (20) 「既存店舗等使用者」とは、既存店舗等の使用者をいう。
- (21) 「基本協定書」とは、本事業に関し、市及び構成企業との間で令和●年●月●日に締結された、基本協定書をいう。
- (22) 「業務水準」とは、本事業契約、基本協定書、実施方針、実施方針等に関する質問への回答、入札説明書等、入札説明書等に関する質問への回答又は提案書類（解釈に当たっての優先順位については第83条（解釈等）による。）に記載された、本事業の実施に当たり構成企業が履行すべき給付の内容及びその給付が満たすべき水準をいい、本事業契約に基づいて構成企業が履行すべき給付の内容及びその給付が満たすべき水準が変更された場合には、変更後の内容及び水準をいう。

- (23) 「協力企業」とは、構成企業から直接又は間接に業務を受託する企業をいう。
- (24) 「警察」とは、兵庫県警察の本部長又は事業用地の所在する地域を管轄する警察署の署長をいう。
- (25) 「建設企業」とは、構成企業のうち、既存住宅等の解体撤去、本施設の建設工事、公共施設用地及び解体撤去対象区域の敷地整備等の業務を行う●をいう。
- (26) 「公共施設用地」とは、若草事業用地のうち、別紙4の5の緑戦で囲まれた範囲内の土地である、市が公共施設の整備用地として確保する用地をいう。
- (27) 「工事監理企業」とは、構成企業のうち、工事監理業務を行う●をいう。
- (28) 「工事監理業務」とは、市営住宅整備業務のうち、既存住宅等の解体撤去及び本施設の工事監理業務並びにこれに関連する一切の業務をいう。
- (29) 「工事監理代表者」とは、工事監理企業のうち、工事監理企業を統括する●をいう。
- (30) 「工事期間」とは、若草事業用地における市営住宅整備業務の着工の日から、解体撤去対象区域の敷地整備完了日までの期間をいう。
- (31) 「構成企業」とは、本選定手続において本事業を実施する者として選定された事業者グループを構成する企業を個別に又は総称していう。
- (32) 「市」とは尼崎市をいう。
- (33) 「市営住宅整備業務」とは、本事業に関し、本事業契約書に基づき行われる業務で、別紙3に市営住宅整備業務として定める業務を総称していう。
- (34) 「市営住宅整備費」とは、市営住宅整備業務に係る対価として本事業契約に規定する対価をいう。
- (35) 「事業用地」とは、若草事業用地と解体撤去対象区域を個別に又は総称していう。
- (36) 「実施方針」とは、市が令和4年7月20日に公表した「(仮称)市営若草住宅建替事業 実施方針」をいう。
- (37) 「実施方針等に関する質問への回答」とは、実施方針等の公表後に受け付けられた質問に対して市が公表した市の回答をいう。
- (38) 「市内協力企業」とは、主たる営業所が尼崎市内にある協力企業をいう。
- (39) 「市内協力企業契約額」とは、市内協力企業が1次協力企業として市営住宅整備業務の一部を受託した場合の契約額及び2次協力企業として市外協力企業から市営住宅整備業務の一部を受託した場合の契約額をいう。
- (40) 「住替え」とは、既存住宅から建替住宅以外の市営住宅へ住替えることをいう。
- (41) 「住替え入居者」とは、入居者のうち、住替えをする者をいう。
- (42) 「設計企業」とは、構成企業のうち、設計業務を行う●をいう。
- (43) 「設計業務」とは、市営住宅整備業務のうち、既存住宅等の解体撤去及び本施設の設計業務並びにこれに関連する一切の業務をいう。
- (44) 「設計代表者」とは、設計企業のうち、設計企業を統括する●をいう。
- (45) 「設備等移転費」とは、移転料のうち、入居者が電話若しくはエア・コンディショナーを移設した場合又はガス湯沸器を移設若しくは撤去した場合に支払う費用をいう。
- (46) 「退去」とは、入居者が建替住宅への移転も建替住宅以外の市営住宅への住替えもせず既存住宅から退去することを個別に又は総称していう。
- (47) 「退去等」とは、住替え及び退去を総称していう。
- (48) 「退去等支援業務」とは、入居者の退去等に係る支援等に関する業務をいう。
- (49) 「退去等入居者」とは、住替え入居者及び退去入居者を個別に又は総称していう。
- (50) 「退去入居者」とは、入居者のうち、退去する者をいう。
- (51) 「代表企業」とは、構成企業を代表する企業である●をいう。
- (52) 「建替住宅」とは、本事業契約に基づき構成企業が事業用地内に建設する市営住宅を個別に又は総称していう。
- (53) 「建替住宅等」とは、建替住宅及び建替住宅の付帯施設を個別に又は総称していう。
- (54) 「建替住宅等用地」とは、若草事業用地のうち、別紙4の5の青線で囲まれた範囲内の土地である、建替住宅等を整備する用地をいう。
- (55) 「建替住宅の付帯施設」とは、本事業契約に基づき構成企業が事業用地内に整備す

る（仮称）若草住宅建替事業要求水準書（市営住宅整備業務編）「第4 市営住宅整備業務に関する要求水準」「2 施設計画」「(2) 付帯施設」の項に記載の施設等を個別に又は総称していう。

- (56) 「提案書類」とは、本選定手続において、構成企業が市に提出した提案書、市からの質問に対する回答書その他構成企業が提出した一切の書類をいう。
- (57) 「店舗棟」とは、本事業契約に基づき構成企業が事業用地内に建設する市営常光寺改良住宅の既存店舗及び作業所からの移転用の店舗及び作業所を個別に又は総称していう。
- (58) 「店舗等移転」とは、既存店舗等使用者が店舗棟に移転することをいう。
- (59) 「店舗等移転及び退去等支援業務」とは、店舗等移転等に係る支援等に関する業務をいう。
- (60) 「店舗等移転等」とは、店舗等移転及び店舗等退去をいう。
- (61) 「店舗等退去」とは、既存店舗等使用者が既存店舗等を退去することをいう。
- (62) 「動産移転料」とは、移転料のうち、移転等の前に支払う費用をいう。
- (63) 「入居者」とは、既存住宅に入居している者をいう。
- (64) 「入居者移転支援業務」とは、本事業に関し、本事業契約書に基づき行われる業務で、別紙3に入居者移転支援業務として定める業務を総称していう。
- (65) 「入札説明書等」とは、本選定手続に関し、令和4年10月19日に公表された入札説明書及び入札説明書に添付された要求水準書、落札者決定基準、提案様式集、その他入札説明書と合わせて公表又は配布された資料（公表後の変更を含む。）をいう。
- (66) 「入札説明書等に関する質問への回答」とは、入札説明書等の公表後に受け付けられた質問に対して市が行った回答及び回答とともに公表又は配布された資料をいう。
- (67) 「不可抗力」とは、暴風、豪雨、洪水、高潮、地震、地滑り、落盤、騒乱、暴動、その他の自然的又は人為的な事象であって、市及び構成企業のいずれの責めにも帰すことのできない事由をいう。ただし、法令の変更は、不可抗力に含まれない。
- (68) 「暴排条例」とは、尼崎市暴力団排除条例をいう。
- (69) 「法令」とは、法律、政令、省令、条例、規則等をいう。
- (70) 「暴力団」とは、暴排条例第2条第2号に規定する暴力団をいう。
- (71) 「暴力団員」とは、暴排条例第2条第3号に規定する暴力団員をいう。
- (72) 「暴力団等」とは、暴力団、暴力団員又は暴力団密接関係者をいう。
- (73) 「暴力団密接関係者」とは、暴排条例第2条第4号に規定する暴力団密接関係者をいう。
- (74) 「本件工事」とは、市営住宅整備業務として実施される、若草事業用地の地下埋設物の撤去、既存住宅等の解体・撤去、解体撤去対象区域に係る敷地整備、本施設の建設工事、及び公共施設用地の敷地整備その他一切の工事を個別に又は総称していう。
- (75) 「本件日程表」とは、別紙2に記載された日程表をいう。
- (76) 「本施設」とは、建替住宅等及び関連する公共施設等を個別に又は総称していう。
- (77) 「本選定手続」とは、本事業に関して実施された総合評価一般競争入札方式による民間事業者の選定手続をいう。
- (78) 「民間住宅移転支援金」とは、退去入居者のうち、民間賃貸住宅に引っ越しをする場合かつ市の定める条件に該当する場合に移転支援のために支給する費用をいう。
- (79) 「役員等」とは、次に掲げる者をいう。
 - ア 法人その他の団体（以下「法人等」という。）にあつては、暴排条例第2条第4号アに規定する役員及び監督責任者（支配人、本店長、支店長その他いかなる名称を有する者であるかを問わず、その業務を監督する責任を有する者及び当該業務に対して当該者と同等以上の支配力を有する者（暴排条例第2条第4号アに規定する役員を除き、これらの者の権限を代行する権限を有する者を含む。）をいう。）をいう。
 - イ 法人等以外の者にあつては、その者及びその監督責任者をいう。
- (80) 「若草事業用地」とは、別紙4の5の地積測量図記載の赤線で囲まれた範囲内の土地である、若草中学校跡地の一部で、建替住宅等用地と公共施設用地で構成される用地をいう。

別紙2 事業日程表

	本事業の業務内容	スケジュール
事業 期間	事業契約締結	令和5年7月
	設計、各種申請等の行政手続き	令和5年7月～令和6年6月頃
	建替住宅等及び関連する公共施設の建設	令和6年7月～令和8年4月頃
	建替住宅等及び関連する公共施設の引渡し	令和8年4月頃
	建替住宅への移転	令和8年5月～令和8年7月頃
	既存住宅等の解体撤去	令和8年8月～令和9年3月頃

※本事業における事業日程は、上記のとおりを基本とし、詳細は構成企業の提案を踏まえて、市と構成企業で協議し、事業契約締結までに市が決定する。

※各業務内容の延長・遅延等が発生した場合には、その都度、以降の事業日程について、市と構成企業で協議し、市が決定する。

別紙3 事業概要書

1 事業計画の策定に関する業務

事業者は、入札手続きにおいて提出した事業提案書に基づき、市営住宅整備業務、及び入居者移転支援業務の全体工程計画や業務水準、業務実施体制等を明示した業務全体の事業計画を策定する。

2 市営住宅整備業務

事業者は、若草事業用地及び解体撤去対象区域における市営住宅の整備に関する以下の業務を行う。

(1) 事前調査に関する業務

- ア 測量調査
- イ 地質調査等

(2) 建替住宅等の整備に関する業務

- ア 建替住宅等の整備に関する設計（基本設計・実施設計）
- イ 建替住宅等の建設工事
- ウ 建替住宅等の建設に関する工事監理
- エ 公共施設用地の敷地整備
- オ 棟内モデルルームの整備
- カ 設計・建設住宅性能評価の取得
- キ 住宅瑕疵担保責任保険への加入または保証金の供託
- ク 化学物質の室内濃度測定

(3) 関連する公共施設等の整備に関する業務

- ア 関連する公共施設等の設計
- イ 関連する公共施設等の施工
- ウ 関連する公共施設等の施工に関する工事監理

(4) 既存住宅等の解体撤去に関する業務

- ア 既存住宅等のアスベスト含有材使用状況調査
- イ 既存住宅等の解体撤去に関する設計
- ウ 既存住宅等の解体撤去工事
- エ 既存住宅等の解体撤去に関する工事監理
- オ 解体撤去対象区域に係る敷地整備

(5) その他市営住宅整備業務の実施に必要な業務

- ア 本事業の実施に必要な許認可及び各種申請等の行政手続
- イ 周辺影響調査（電波障害調査、周辺家屋調査等）
- ウ 近隣対策及び対応（地元説明会の開催、電波障害対策、周辺家屋補償等）
- エ 完成確認、引渡し及び所有権の移転
- オ 確定測量及び公有財産台帳登録関係書類等の作成支援

- カ 契約不適合責任（瑕疵担保責任）
- キ 交付金・補助金等申請関係書類等の作成支援業務
- ク 会計実施検査の支援業務
- ケ 家賃算定資料の作成支援
- コ 維持管理計画の作成
- サ その他上記業務を実施するうえで必要な関連業務

3 入居者移転支援業務

事業者は、入居者移転支援業務として以下の業務を行う。

(1) 移転支援業務

- ア 移転等説明会の実施
- イ 棟内モデルルームの公開
- ウ 希望住戸等の把握
- エ 住戸等決定抽選会の実施
- オ 入居説明会の開催
- カ 市営住宅入居手続き支援及び移転料（動産移転料）支払い、移転日の調整業務
- キ 移転の立会い、確認及び移転料（移転雑費）の支払手続き支援

(2) 退去等支援業務

(3) 店舗等移転及び退去等支援業務

(4) 建替住宅自治会組織の立上げ支援業務

(5) 交付金・補助金等申請関係書類等の作成支援業務

(6) 会計実地検査の支援業務

(7) その他上記業務を実施するうえで必要な関連業務

別紙4の1 解体撤去対象区域（常光寺）

【※事業契約締結までに、地積測量図等基点表示のある図面を添付】

項目	内容
所在	尼崎市常光寺3丁目6-1
敷地面積	約4,700 m ²

別紙4の2 解体撤去対象区域（浜つばめ）

【※事業契約締結までに、地積測量図等基点表示のある図面を添付】

項目	内容
所在	尼崎市浜1丁目4
敷地面積	約6,900 m ²

別紙4の3 解体撤去対象区域（西川）

【※事業契約締結までに、地積測量図等基点表示のある図面を添付】

項目	内容
所在	尼崎市西川1丁目5-1
敷地面積	約2,300 m ²

別紙4の4 解体撤去対象区域（西川平七）

【※事業契約締結までに、地積測量図等基点表示のある図面を添付】

項目	内容
所在	尼崎市西川1丁目7-1
敷地面積	約4,900 m ²

別紙4の5 若草事業用地

【※事業契約締結までに、地積測量図等基点表示のある図面を添付】

項目	内容
所在	尼崎市西川1丁目97番(地名地番)
事業用地全体の面積	若草事業用地：約13,900㎡ (うち、建替住宅用地：約11,700㎡、公共施設用地：約2,200㎡)
用途地域	第1種住居地域
その他規制	第3種高度地区 北側斜線による制限 水平距離8m未満の範囲 10m+1.25/1 水平距離8m以上の範囲 20m+0.6/1 準防火地域
容積率/建ぺい率	200%/60%
日影規制 (5mを超え10m以内/10mを超える範囲)	4時間/2.5時間

別紙5 構成企業が基本設計完了時に市に対し提出する設計図書

表紙
目次
附近見取図
都市計画図
土地利用現況図
地区条件図
基本構想図
配置計画図
日影図
造成計画図
断面図
排水計画図
給水計画図
ガス供給計画図
電気・電話設備計画図
仮設図
被緑計画図
住居表示図
鳥瞰パース図

※ 提出する図書は上記の内容を予定しているが、その他必要な事項等については構成企業との協議による。

※ 上記設計図書の他、既存住宅等の解体撤去に関する設計に係る図書として市が指示するものを提出すること。

※ 提出時の体裁、部数等については、別途市の指示するところによる。

別紙6 構成企業が実施設計完了時に市に対し提出する設計図書

〈建築主体工事〉

表紙
図面リスト
附近見取図
配置図
特記仕様書
平面図
立面図
断面図
仕上表
建具表
各伏図
矩計図
各詳細図
展開図
外構平面図
植栽平面図
排水計画平面図
構造図
面積表（建築基準法によるもの、公営住宅法によるもの）
積算書（拾い出し表、数量計算書、見積書含む）
積算内訳明細書
構造計算書
建築確認済証
許可、認定、承認書
打合わせ記録書

〈電気設備工事〉

表紙
図面リスト
附近見取図
配置図
特記仕様書
機器リスト
系統図
配線図
平面図
詳細図
器具リスト
分電盤リスト
姿図
積算書（拾い出し表、数量計算書、見積書含む）
積算内訳明細書
打合わせ記録書

〈機械設備工事〉

表紙
図面リスト
附近見取図

配置図
特記仕様書
機器リスト
系統図
平面図
器具リスト
姿図
配管図
積算書（拾い出し表、数量計算書、見積書含む）
積算内訳明細書
打合わせ記録書

<エレベーター工事>

表紙
図面リスト
附近見取図
配置図
特記仕様書
機器リスト
系統図
平面図
器具リスト
姿図
配管図
積算書（拾い出し表、数量計算書、見積書含む）
積算内訳明細書
建築確認済証
打合わせ記録書

<杭工事>

表紙
図面リスト
附近見取図
配置図
特記仕様書
平面図
杭伏図
土質柱状図
積算書（拾い出し表、数量計算書、見積書含む）
積算内訳明細書
打合わせ記録書

<その他>

設計住宅性能評価書

※ 提出する図書は上記の内容を予定しているが、その他必要な事項等については構成企業との協議による。

※ 上記設計図書その他、既存住宅等の解体撤去に関する設計に係る図書として市が指示するものを提出すること。

※ 提出時の体裁、部数等については、別途市の指示するところによる。

別紙7 尼崎市公営住宅法に基づく公営住宅及び共同施設の整備基準を定める条例に基づく適合チェックリスト

事業主体名

公営住宅の名称

建物形式名

項目		整備基準	添付書類（参考）	確認	整備の考え方
敷地	位置の選定	第5条 災害、公害等による居住環境阻害の回避及び通勤、通学等の日常生活の利便を考慮している。	敷地の選定に関する説明書	<input type="checkbox"/>	
	敷地の安全等	第6条第1項 軟弱地盤等の場合に、地盤改良等安全上必要な措置が講じられている。	建築確認済証（写） それに準じる書面	<input type="checkbox"/>	
		第6条第2項 雨水及び汚水を有効に排出又は処理するために必要な施設が設けられている。	雨水処理施設計画に関する説明書 建築確認済証（写） 汚水処理計画に関する説明書	<input type="checkbox"/>	
住宅	住棟・その他施設の基準	第7条 日照、通風、採光、開放性及びプライバシーの確保、災害の防止、騒音等による居住環境の阻害の防止等を考慮している。	建築確認済証（写） 福祉のまちづくり条例に基づく届出（写） 消防法に基づく同意（写） 住棟・その他の施設計画に関する説明書	<input type="checkbox"/>	
	住宅の基準	第8条第1項 防火、避難及び防犯のための措置が適切となっている。	建築確認済証（写） 消防法に基づく同意（写） 防犯対策に関する説明書	<input type="checkbox"/>	

項目		整備基準	添付書類（参考）	確認	整備の考え方
		第8条第2項	建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律（平成27年法律第53号）第35条第1項第一号の規定に基づく建築物エネルギー消費性能誘導基準を満たしている。 太陽光発電設備の設置（敷地内に設置した太陽光発電設備の活用も含む。）を行っている。		
		第8条第3項	住宅の床及び外壁の開口部が評価方法基準第5の8の8-1（3）イの等級2の基準又は評価方法基準第5の8の8-1（3）ロ①cの基準（鉄筋コンクリート造又は鉄骨鉄筋コンクリート造の住宅以外の住宅にあつては、評価方法基準第5の8の8-1（3）ロ①dの基準）及び評価方法基準第5の8の8-4（3）の等級2の基準を満たしている。	設計住宅性能評価書（写）	
		第8条第4項	構造耐力上主要な部分及びこれと一体的に整備される部分が評価方法基準第5の3の3-1（3）の等級3の基準を満たしている。		
		第8条第5項	給水、排水及びガスの設備に係る配管が評価方法基準第5の4の4-1（3）及び4-2（3）の等級2の基準を満たしている。		
住宅	住戸の基準	第9条第1・2項	専用床面積が25㎡以上となっている。		
		第9条第2項	台所、水洗便所、洗面設備及び浴室並びにテレビジョン受信の設備及び電話配線が設けられている。	住戸の設計仕様に関する説明書	

項目	整備基準		添付書類（参考）	確認	整備の考え方
		第9条第3項	公営住宅の各住戸の居室の内装の仕上げに評価方法基準第5の6の6-1(2)イ②の特定建材を使用する場合には、同(3)口の等級3の基準を満たしている。	設計住宅性能評価書（写）	
	住戸内の各部	第10条	住戸内の各部が評価方法基準第5の9の9-1(3)の等級3の基準を満たしている。		
	共用部分	第11条	通行の用に供する共用部分が評価方法基準第5の9の9-2(3)の等級3の基準を満たしている。		
	附帯施設	第12条第1項	自転車置場、物置、ごみ置場等必要な施設が適切に設けられている。	共用部分・附帯施設の設計仕様に関する説明書	
		第12条第2項	附帯施設は、入居者の衛生、利便等良好な居住環境の確保に考慮されている。		
	児童遊園	第13条	住戸数、敷地の規模・形状、周辺における公園等の整備状況に応じて、入居者の利便及び児童等の安全を確保した適切な位置及び規模となっている。		
共同施設	集会所	第14条	住戸数、敷地の規模及び形状、住棟及び児童遊園の配置等に応じて、入居者の利便を確保した適切な位置及び規模となっている。	共同施設計画に関する説明書 建築確認済証（写）	(整備面積： m ²)
	広場及び緑地	第15条	良好な居住環境の維持増進に資するように考慮されている。		
	敷地内通路	第16条第1項	敷地の規模、形状等に応じて、日常生活の利便、通行の安全、災害の防止、環境の保全等に支障がないような規模及び構造で合理的に配置されている。		

項目	整備基準	添付書類（参考）	確認	整備の考え方
	第16条 第2項	階段部に補助手すり又は傾斜路が設けられている。	<input type="checkbox"/>	
費用の縮減	第4条	設計の標準化、合理的工法の採用、規格化された資材の使用及び適切な耐久性の確保に努めることにより、建設及び維持管理に関する費用の縮減に配慮している。	費用縮減に関する説明書 <input type="checkbox"/>	

別紙8 付保すべき保険の内容

付保すべき保険の内容は、構成企業の提案によるものとするが、最低限、下記基準を満たす保険に加入するものとする。また、その他の保険については、構成企業で必要と判断するものに加入することとする。

- (1) 建設工事保険、組立保険又は土木工事保険（又は類似の機能を有する共済等を含む。以下同じ。）

ただし、建設工事保険…建物の建築を主体とする工事を対象とし、火災保険も含めるものとする（一部に付帯設備工事、土木工事を含む場合も対象とする。）。

組立保険 …建物の付帯設備（電気設備、給排水衛生設備、空気調和設備その他を含む。）又は機械、機械設備・装置その他あらゆる鋼構造物の組立、据付工事を主体とする工事を対象とする（一部に建築工事及び土木工事を含む場合も対象とする。）。

土木工事保険…土木工事を主体とする工事を対象とする（一部に建築工事及び設備工事を含む場合も対象とする。）。

- ① 保険契約者：構成企業
- ② 被保険者：構成企業、市を含む
- ③ 保険の対象：本件の事業契約の対象となっているすべての工事
- ④ 保険の期間：工事期間
- ⑤ 保険金額：工事完成価額（消費税を含む。）とする。
- ⑥ 補償する損害：水災危険、火災事故を含む不測かつ突発的な事故による損害

- (2) 第三者賠償責任保険（又は類似の機能を有する共済等を含む。以下同じ。）

- ① 保険契約者：構成企業
- ② 被保険者：構成企業、市を含む
- ③ 保険の期間：工事期間
- ④ 保険金額：対人1億円／1名以上かつ10億円／1事故以上、対物1億円／1事故以上とする。
- ⑤ 免責金額：5万円／1事故以下とする。

- (3) 特定住宅瑕疵担保責任の履行に関する法律に基づく保険又は供託

※付記事項：

- 1) 構成企業は、上記の保険契約を締結したときは、その保険証券を遅延なく市に提示する。
- 2) 構成企業は、市の承諾なく保険契約及び保険金額の変更又は解約をすることができない。
- 3) 構成企業は、業務遂行上における人身、対物及び車両の事故については、その損害に対する賠償責任を負い、これに伴う一切の費用を負担する。

別紙9 完工時の確認事項

完工確認は、以下の事項について行うものとする。

I 建築工事

1 共通事項

- (1) 検査は、契約書・設計図書等及び別表に基づく実施検査により、形状、寸法、性能、品質、規格、数量、配置、機能、外観、安全等の確認及び管理上の保安について適否を確認する。
- (2) 関係官庁、材料メーカー等が行った検査、試験及び明視できない部分等は、報告書、試験成績書、記録写真等により確認する。
- (3) 関係法令、条例、規則に基づく手続きの確認をする。

2 工事別事項

分類	検査部位	検査項目	
外部	屋根 屋上 外壁等	防水面・外壁等 押え金物、吊環、ルーフトレイン、軒樋、壁樋等	材料の品質、規格の確認 工法及び仕上りの確認 寸法、形状、塗装、取付固定状態、シーリング等の確認
	共用部分	エントランスホール 廊下 階段 EVホール等	内部仕上 郵便受、掲示板、サイン、入口庇、建具、手摺等
その他		ピット、機械室、電気室等	材料の品質、規格の確認 工法及び仕上りの確認
住居部分		各部共通	仕上
	玄関及び廊下	ドア、新聞受、建具等	材質、寸法、形状、取付状況、動作確認、キズ、汚れの有無等の確認
	和室及び洋室	建具、長押、スリーブ、吊ボルト、カーテンレール等	
	DK	建具、流し台、レンジフード、吊戸棚等	
	洗面所及び便所	建具、洗濯パン、天井点検口等	
	浴室	建具、手摺、点検口等	
	バルコニー	手摺、隔板、ルーフトレイン、物干金物、アルミサッシ、避難器具等	
屋外空間	共通	外部仕上（舗装等）	材料の品質、規格の確認 工法及び仕上りの確認
	外構	排水施設、手摺、フェンス、境界杭等	材質、寸法、形状、取付状況、動作確認、キズ、汚れの有無等の確認
	駐車場等	排水施設、手摺、フェンス、境界杭等	
	公園	排水施設、手摺、フェンス、遊具等	
	植栽	植木、支柱、芝生、肥料等	植付位置・状態、形状、水鉢の寸法、支柱と樹木との固定状態等

備考：この基準に記載されていないもの及びこの基準により難しいものは検査員の判定により適宜決定する。

II 電気設備工事

1 共通事項

- (1) 機器全般について所要の性能試験を実施し、関連調整を要する工事についてはこれら機器を総合した機能試験を行い、設計図書どおりの効果を確認する。
- (2) 各部の品質、規格、性能、数量、配置等の確認並びに管理上の保安について適否を確認する。
- (3) 関係官庁、材料メーカー等が行った検査、試験及び明視できない部分等は報告書、試験成績書、記録写真等により確認する。
- (4) 関係法令、条例、規則に基づく手続きの確認をする。

2 工事別事項

工事区分		検査項目
屋内配線工事		配線の支持方法、配線の色別、端末処理、電線の接続、ホーム分電盤及び配線器具等への接続、管路の布設状況、電線管の接続状態、支持間隔及び取付状態、配管の屈曲、配管に必要なボンド線取付、管端の保護、ボックス等の位置及び取付状態、塗装状態
外線工事	架空	建柱及び装柱状態、電線相互及び他の工作物との隔離状態
	地中	支持間隔及び取付状態、ハンドホールの上、防水状態、管路等の接続状態
ケーブル工事		支持間隔及び取付状態、端末処理、ケーブルの接続状態
電灯、コンセント、動力工事		配線と器具類との接続状態、取付位置及び取付状態、点灯状態、器具の塗装・汚損、スイッチ及びコンセントの容量、作動及び保護装置、機器への接続及びリード線の納まり
配分電盤工事		結線と外観及び塗装、内部配線状態及び清掃、盤及び内部機器の銘板の有無、結線図の有無、盤内の過熱、ゆるみ、断線、汚損、取付及び据置状態
弱電設備工事（火災、放送、テレビ共聴）		取付位置及び取付状態、配線と器具類との接続状態、作動及び機能、器具類の仕上及び汚損
接地設備工事		接地極及び位置、接地線の保護状態、各種接地の適否、埋設個所の表示の有無
雷保護設備工事		突針・導線の位置及び取付状態、導線の支持間隔、接地線の状態
昇降機設備工事		別に定めるところによる

備考：この基準に記載されていないもの及びこの基準により難しいものは検査員の判定により適宜決定する。

Ⅲ 機械設備工事

1 共通事項

- (1) 機器全般について所要の性能試験を実施し、関連調整を要する工事については、これら機器を総合した試験を行い、設計図書どおりの効果を確認する。
- (2) 各部の品質、規格、性能、数量、配置等の確認並びに管理上の保安について適否を確認する。
- (3) 関係官公庁、材料メーカー等が行った、検査試験及び明視できない部分等は、報告書、試験成績書、記録写真等により確認する。
- (4) 関係法令、条例、規則に基づく手続申請等の確認をする。
- (5) 各種配管工事について次の項目の適否を確認する。
 - ア 壁、床、梁等貫通個所の施工状況
 - イ 管の伸縮処置と支持固定の適否
 - ウ 配管勾配の適否
 - エ 泥溜り、空気溜り部分の施工状況
 - オ クロスコネクションの有無
- (6) 断熱と塗装について次の項目の適否を確認する。
 - ア 給排水消火管等への有効な凍結又は結露防止措置状況
 - イ 冷暖房及び給湯配管並びに機器類への仕様書による断熱施工状況
 - ウ 防錆、仕上げ塗装状況と色分け等の標示状況

2 工事別事項

■衛生設備工事

工事区分	検査項目
給水設備工事	水圧・水量等の確認、飲料用給水タンクの連絡・配管・材質・液面制御、警報装置及び基礎の適否並びに内部清掃状況
排水設備工事	汚水・雑配水系統の合流式と分流式の区分及び通水の確認、排水ますと接続排水管の関係及び勾配・材質・泥留・深さ・屋内外等の適否、間接排水を要する機器の排水口空間と防虫措置の適否
衛生器具設備工事	器具類の取付状況、ひび割れ・キズの有無、通水、溢水、排水状況及び漏水の有無
給湯設備工事	安全装置と機能の確認、湯沸機器に対する換気の適否
ガス設備工事	管の気密試験、器具の点火試験、燃焼機器周辺の防火措置及び給排気の状況
ポンプ設備工事	据付、運転状況及び標準付属品の適否、フートバルブの操作ワイヤーの確認、コンクリート基礎及びグラウンド排水処理の適否

■空気調和設備工事

風道設備工事	風道の気密性の確認、風道補強・支持の適否、異常な騒音・振動等の有無、機器の取付状況、風量・風速・気流の分布状況、防火・防煙区画の貫通個所の施工状況
ポンプ設備工事	衛生設備工事に準ずる

備考：この基準に記載されていないもの及びこの基準により難しいものは検査員の判定により適宜決定する。

別紙 10 竣工図書

1. 完成通知書
2. 竣工引渡書（完成引渡書）
3. 工事完成後の責任者届
4. 鍵引渡書及び明細書（現物とともに）
5. 備品、予備品引渡書及び明細書（現物とともに）
6. 官公署・事業会社の許可書類一覧表
7. 検査試験成績書
8. 取り扱い説明書
9. 保守点検指導書
10. 緊急連絡先一覧表
11. 工事関係者一覧表
12. 主要仕上、機器一覧表
13. 保証書
14. 消防法第 17 条の 3 の 2 の規定による検査済証
15. 完成図書引渡書及び図書目録
16. 完成図書（竣工図書）（紙媒体及び電子（JW-CAD）データ）
17. 完成写真引渡し書
18. 完成写真
19. 建築主の要求による登記に関する書類
20. 建築基準法第 7 条第 5 項による検査済証
21. 建設住宅性能評価書
22. 建築士法第 20 条第 3 項の規定による工事監理報告書

※ 提出する図書は上記の内容を予定しているが、その他必要な事項等については構成企業との協議による。

※ 提出時の体裁、部数等については、別途市の指示するところによる。

別紙 11 移転支援業務費及び移転支援実費の支払手続の際に構成企業が提出する書類

市は、移転支援業務費及び移転支援実費を事業者の収支報告に従い支払う。

移転支援実費の支払いにあたって、構成企業は市に対して、各年度末または事前に定めた時期ごとに、以下の証拠書類を提出し、実績報告するものとする。

対象となる 移転支援実費	書類の名称	発行者	請求時期・方法
移転料	移転料請求書（動産移転料・移転雑費）	移転者	各年度末または 事前に定めた時期 ごとの実績払い
	設備等移設を実施したことを証する領収書等の写し		
民間住宅移転支援金	移転料請求書（民間移転支援金）		
	民間住宅移転を証する賃貸借契約書の写し等		
振込手数料	振込先又は振込人、振込額等を証するもの	金融機関	

別紙 12 物価変動率による調整

1 対象となる価格

市営住宅整備費（ただし、対象は、各年度末及び本施設の所有権移転・引渡し時の出来形部分に相応する出来高とし、消費税等相当額を除く）

ただし、物価変動率*1が±1.5%を超える場合に限り、±1.5%を超える額について整備費等を見直す。

[各年度末又は事前に定めた時期]

(出来高検査終了時の1ヶ月前の日が属する月内に数値の確定している直近12か月の建設工事費デフレーター*2の平均値)

$$\alpha = \frac{\text{出来高検査終了時の1ヶ月前の日が属する月内に数値の確定している直近12か月の建設工事費デフレーター*2の平均値}}{\text{(令和4年10月から令和4年12月の建設工事費デフレーターの平均値)}}$$

[本施設の所有権移転・引渡し時又は最終回支払い時]

(引渡し時の1ヶ月前（市営住宅整備費の最終回支払いに係る計算にあたっては、市営住宅整備業務完了時の5ヶ月前）日が属する月内に数値の確定している直近βか月の建設工事費デフレーター*2の平均値)

$$\alpha = \frac{\text{引渡し時の1ヶ月前（市営住宅整備費の最終回支払いに係る計算にあたっては、市営住宅整備業務完了時の5ヶ月前）日が属する月内に数値の確定している直近βか月の建設工事費デフレーター*2の平均値}}{\text{(令和4年10月から令和4年12月の建設工事費デフレーターの平均値)}}$$

β：各年度4月を1として月数を数えたときの各年度4月から当該年度中の本施設の引渡し月までの月数

*1：物価変動率 = $\alpha - 1$

*2：建設工事費デフレーター：国土交通省総合政策局情報管理部建設調査統計課「建設工事費デフレーター（住宅建築・非木造）」

2 計算式

[各年度末]

物価変動率 > 0.015 のとき

$$\text{支払い金額} = \{(\text{出来形部分に相応する出来高}) \times (1 + (\text{物価変動率}) - 0.015)\} \times 0.9$$

物価変動率 < -0.015 のとき

$$\text{支払い金額} = \{(\text{出来形部分に相応する出来高}) \times (1 + (\text{物価変動率}) + 0.015)\} \times 0.9$$

[本施設の所有権移転・引渡し時、最終回支払い]

物価変動率 > 0.015 のとき

$$\text{支払い金額} = (\text{本施設の所有権移転・引渡しがされた年度の業務による出来形部分に相応する出来高}) \times (1 + (\text{物価変動率}) - 0.015)$$

物価変動率 < -0.015 のとき

$$\text{支払い金額} = (\text{本施設の所有権移転・引渡しがされた年度の業務による出来形部分に相応する出来高}) \times (1 + (\text{物価変動率}) + 0.015)$$

3 その他

- (1) 特別な要因により、入札書提出時から出来高検査終了時及び本施設の所有権移転・引渡し時又は最終回支払い時までの間に、主要な工事材料費又は労務費が著しい変動を生じ、市営住宅整備費が上記計算式に基づく物価変動率による調整だけでは不适当となったため、構成企業が、上記計算式に基づかない対価の調整に関する協議を申し入れた場合、市は当該協議に応じることができるものとする。ただし、協議開始の日から14日以内に協議が調わない場合には、市が変更額を定め、構成企業に通知する。
- (2) 物価変動に係る本事業契約書第55条（対価の支払い）及び第56条（部分払い）に記載の市営住宅整備費の変更による増額変更分は市営住宅整備費の最終回支払い時に一括して支払うものとする。ただし、上記市営住宅整備費の変更による増減額の結果、市営住宅整備費の総額が第55条（対価の支払い）第1項第1号の金額を超える場合、当該超過額に係る市営住宅整備費の増額変更に係る議会の議決を得ることができなかつたときは、当該超過額分の増額変更は効力を発生しないものとする。

別紙 13 法令変更による追加費用及び損害の負担

法令の変更により構成企業に生じた合理的な追加費用又は損害は以下の 1 及び 2 のいずれかに該当する場合には市が負担し、それ以外の法令変更については構成企業が負担する。

- 1 本事業に直接影響を及ぼす法令の変更
- 2 消費税及び地方消費税の変更に関するもの（税率の変更を含む。）

ただし、市が負担すべき追加費用又は損害があるときは、構成企業は、当該追加費用及び損害の内訳を記載した書面にこれを証する書類を添えて市に請求するものとする。

1 追加費用及び損害が構成企業に生じた場合

- (1) 契約期間のうち契約期間開始時から全ての本施設の引渡し完了時までに不可抗力事由が生じた場合、本事業につき、当該不可抗力に起因して構成企業に生じた追加費用額及び損害額の合計額が契約期間のうち契約期間開始時から全ての本施設引渡し完了時までの累計で、市営住宅整備費の金額から若草事業用地の地下埋設物以外の既存住宅等の解体撤去に関する業務費を控除した金額に当該消費税額（市が構成企業に支払う市営住宅整備費に加算して支払うべき消費税額及び地方消費税額の合計：以下本別紙 14 において同様とする。）を加算した金額の 100 分の 1 に至るまでは構成企業が負担し、これを超える額については市が負担する。ただし、構成企業が不可抗力事由の発生により保険金を受領した場合、構成企業に生じた追加費用額及び損害額の合計額から当該保険金額を控除し、控除後の金額について、市営住宅整備費に当該消費税額を加算した金額の 100 分の 1 に至るまでは構成企業が負担し、これを超える額については市が負担する。
- (2) 契約期間のうち全ての本施設引渡し完了時から契約期間終了時までに不可抗力事由が生じた場合、本事業につき、当該不可抗力に起因して構成企業に生じた追加費用額及び損害額の合計額が全ての本施設引渡し完了時から契約期間終了時までの累計で、移転支援業務費の金額に若草事業用地の地下埋設物以外の既存住宅等の解体撤去に関する業務費を控除した金額を加えた金額に当該消費税額を加算した金額の 100 分の 1 に至るまでは構成企業が負担し、これを超える額については市が負担する。ただし、構成企業が不可抗力事由の発生により保険金を受領した場合、構成企業に生じた追加費用額及び損害額の合計額から当該保険金額を控除し、控除後の金額について、移転支援業務費に当該消費税額を加算した金額の 100 分の 1 に至るまでは構成企業が負担し、これを超える額については市が負担する。

2 損害が第三者に生じた場合

- (1) 契約期間のうち契約期間開始時から全ての本施設の引渡し完了時までに不可抗力事由が生じ、本事業につき、当該不可抗力に起因して第三者に損害が発生した場合、当該損害額が契約期間のうち契約期間開始時から全ての本施設の引渡し完了時までの累計で、市営住宅整備費の金額から若草事業用地の地下埋設物以外の既存住宅等の解体撤去に関する業務費を控除した金額に当該消費税額を加算した金額の 100 分の 1 に至るまでは構成企業が負担し、これを超える額については市が負担する。ただし、構成企業が不可抗力事由の発生により保険金を受領した場合、当該損害額から当該保険金額を控除し、控除後の金額について、市営住宅整備費に当該消費税額を加算した金額の 100 分の 1 に至るまでは構成企業が負担し、これを超える

額については市が負担する。

- (2) 契約期間のうち全ての本施設引渡し完了時から契約期間終了時までには不可抗力事由が生じ、本事業につき、当該不可抗力に起因して第三者に損害が発生した場合、当該損害額が全ての本施設引渡し完了時から契約期間終了時までの累計で、移転支援業務費の金額に若草事業用地の地下埋設物以外の既存住宅等の解体撤去に関する業務費を控除した金額を加えた金額に当該消費税額を加算した金額の100分の1に至るまでは構成企業が負担し、これを超える額については市が負担する。ただし、構成企業が不可抗力事由の発生により保険金を受領した場合、当該損害額から当該保険金額を控除し、控除後の金額について、移転支援業務費に当該消費税額を加算した金額の100分の1に至るまでは構成企業が負担し、これを超える額については市が負担する。ただし、市が負担すべき追加費用又は損害があるときは、構成企業は、当該追加費用及び損害の内訳を記載した書面にこれを証する書類を添えて市に請求するものとする。

別紙 15 建設工事に係る資材の再資源化に関する法律第 13 条及び特定建設資材に係る分別解体等に関する省令第 4 条に基づく書面

【事業者が作成・提出したものを市において確認した上で添付】